Tweede Kamer der Staten-Generaal 2

Vergaderjaar 2015–2016

30 136 Herstructurering en uitvoering Stedelijke vernieuwing

32 847 Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 50 BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 1 juli 2016

In de brieven van 6 april 2016 over het Nationaal Programma Rotterdam Zuid (Kamerstuk 30 136, nr.49) en 20 juni 2016 over de evaluatie van de Verhuurderheffing (Kamerstuk 32 847, nr. 248) heb ik aangekondigd uw Kamer nader te informeren over de voortgang van de invulling van de motie de Vries over de opgave in de pijler wonen van het NPRZ. Met deze brief vul ik deze toezegging in. Met deze brief reageer ik tevens op het verzoek van uw commissie voor Wonen en Rijksdienst van 30 juni jl., waarin u mij verzoekt te reageren op het bericht over de sloop van 10.000 woningen op Zuid. Tenslotte heeft uw commissie voor Wonen en Rijksdienst mij verzocht te reageren op het rapport «Zorg om Zuid, onderzoek Nationaal Programma Rotterdam Zuid» van de Rotterdamse Rekenkamer van 2 juni jl. In deze brief treft u mijn reactie aan.

Nieuwe aanpak

In de brief van 6 april jl. heb ik uw Kamer bericht dat het plan om in Rotterdam Zuid in de periode tot 2030 10.000 woningen te slopen met een door overheden en corporaties op te brengen jaarlijkse tekortsuppletie van € 50 miljoen, door op Zuid werkzame woningcorporaties, huurders en marktpartijen als te omvangrijk en financieel niet haalbaar werd gezien. Bovendien werd het plan als onwenselijk ervaren. De aanpak van de slechte delen van de Rotterdamse particuliere woningvoorraad zou niet op de corporaties moeten worden afgewenteld, aldus de huurders en corporaties in de gesprekken die naar aanleiding van de motie door mijn departement begin dit jaar met de onderscheiden betrokken partijen zijn gevoerd.

De afgelopen periode is samen met de gemeente, de woningcorporaties en het programmabureau NPRZ onderzocht op welke wijze in een plan voor de realisatie van de opgave in de pijler wonen de investeringscondities voor de nieuwbouw, sloop en verbouw kunnen worden verbeterd, waarbij deze op hun beurt kunnen doorwerken in de aanpak van het kwetsbare deel van de particuliere voorraad. In lijn met de motie de Vries

kst-30136-50
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2016

(Kamerstuk 30 136, nr. 44) heeft dit geleid tot een gezamenlijke strategie en prioritering, die aansluit bij de door corporaties, huurders en marktpartijen genoemde punten en een meer gefaseerde aanpak. Een financierbaar investeringsplan, waarbij op perspectiefrijke plekken wordt gestart met verbouw, sloop en nieuwbouw, en waarbij tegelijkertijd gunstige condities worden gecreëerd voor het interesseren van marktpartijen in het gebied. Daar waar eerder een, zoals verwoord in de motie de Vries, «patstelling» in de wonen pijler dreigde, zijn corporaties nu, behalve in hun eigen bezit, onder deze condities en gelet op de nu beschikbaar komende rijks- en gemeentelijke middelen, ook bereid en in staat om daarmee te investeren in de particuliere voorraad.

Financiering

Bij de opgave en aanpak van deze kwetsbare voorraad in Rotterdam Zuid gaat het om grootschalige investeringen door corporaties en marktpartijen. Als partner in het NPRZ heb ik in maart jl. de burgemeester van Rotterdam als onderdeel van de bijstelling van de aanpak waarbij de rijksoverheid en de gemeente voor de komende vijf jaar een onrendabele top voor hun rekening nemen, in een opzet die onderstaand wordt geëxpliciteerd, een additionele bijdrage van rijkszijde toegezegd. Deze is in omvang gelijkwaardig aan de additionele jaarlijkse tekortsuppletie die de gemeente voor de komende vijf jaar voor de aanpak van de particuliere voorraad in Rotterdam Zuid beschikbaar zal stellen. De zoekrichting concentreerde zich hierbij op de heffingsvermindering op grond van de Verhuurderheffing.

Naar aanleiding hiervan ben ik voornemens – eveneens in lijn met de motie de Vries – de investeringscondities voor corporaties die werkzaam zijn in Rotterdam Zuid substantieel te verbeteren door een verruiming van de voorwaarden voor de heffingsvermindering van de Verhuurderheffing. Op deze wijze kan worden gekomen tot een rijksbijdrage, waarbij op basis van een realistisch nieuwbouw-, sloop- en verbouwprogramma in Rotterdam Zuid, de corporaties in Rotterdam maximaal gebruik kunnen maken van de regeling. In mijn brief van 20 juni 2016 (Kamerstuk 32 847, nr. 248) heb ik gesteld dat het hierbij gaat om een verhoging van het bedrag aan heffingsvermindering, die geldt voor de investeringscategorieën sloop, samenvoeging van huurwoningen, nieuwbouw van huurwoningen en grootschalige verbouw. De beoogde wijziging van de regeling betreft een ophoging van de bedragen voor de heffingsvermindering met € 10.000,–, van € 15.000,– naar € 25.000,– per investering. De nieuw te introduceren heffingsvermindering voor goedkope nieuwbouw met een huur onder de eerste aftoppingsgrens geldt voor heel Nederland en zal dus ook van toepassing zijn in Rotterdam Zuid. Bij goedkope nieuwbouw, ofschoon volgens de gemeente niet de kern van de opgave op Zuid, leidt dit in voorkomende gevallen in Rotterdam Zuid tot een totaalbedrag van € 35.000,– heffingvermindering per nieuwbouw woning. Indicatief kan hierbij gedacht worden aan een extra impuls van maximaal ongeveer € 50 miljoen, in lijn met mijn toezegging in de brief aan uw Kamer van 6 april 2016 om een in omvang gelijkwaardige additionele financiële bijdrage te generen als de gemeente Rotterdam.
Bovendien heb ik aangegeven voornemens te zijn de periode waarin aanvragen voor de heffingsvermindering kunnen worden gedaan te verlengen voor de investeringscategorieën sloop, samenvoeging, nieuwbouw en grootschalige en kleinschalige verbouw tot en met 31 december 2019. Dit voor zolang het beschikbare budget van € 280 miljoen hiervoor nog ruimte biedt.
Deze aanpassingen betekenen dat voor de corporaties op Zuid meer projecten voor de heffingskorting in aanmerking kunnen komen. Samen met de bijdrage van de gemeente Rotterdam zal de extra impuls, zo heb ik

begrepen van de gemeente Rotterdam, kunnen worden ingezet voor het afdekken van de onrendabele top ten behoeve van de aanpak van ongeveer 600 particuliere woningen in Rotterdam Zuid.

Naast de verruiming van de voorwaarden waaronder corporaties in Rotterdam Zuid gebruik kunnen maken van de heffingsvermindering heb ik uw Kamer op 18 mei 2016 geïnformeerd over de wijzigingen in de STEP-regeling per 1 juli 2016 (Kamerstuk 30 196, nr.457). Deze generieke aanpassing houdt in dat voor verhuurders de subsidiebedragen zijn verhoogd, dat er meerdere categorieën zeer energiezuinige renovaties worden onderscheiden die verder gaan dan een Energie-Index van 1,20, dat voor specifieke categorieën een verlaging van de minimale renovatie wordt doorgevoerd van drie naar twee Energie-Index klassen, en dat de looptijd met een jaar is verlengd tot en met 2018. Ook heb ik u in deze brief geïnformeerd over de vormgeving van de impuls van € 100 miljoen voor energiebesparing in de koopsector.

De drie regelingen leveren daarmee een additionele investeringsimpuls vanuit het Rijk. Hiermee kan nu een eerste betekenende stap worden gezet en ontstaat er handelingsperspectief voor partijen in Rotterdam Zuid die actief zijn in de aanpak van de kwetsbare woningvoorraad.

Impuls voor Zuid en inzet marktpartijen

De realisatie van de doelstellingen van het NPRZ, en meer specifiek de mogelijkheid om meer middeldure en dure woningen te realiseren en te investeren in het middensegment huur, zijn daarmee dichterbij gebracht. De voorziene investeringen zullen voor een deel plaatsvinden in de bovenkant van het DAEB-segment op een zodanig kwaliteitsniveau, dat er ruimte is om de woningen te zijner tijd naar het geliberaliseerde segment over te hevelen. Daarnaast bied ik via de heffingvermindering ook de mogelijkheid voor het realiseren van goedkope huurwoningen. De impuls die nu wordt beoogd (1) genereert op korte termijn extra investeringen in het corporatiebezit en leidt tot een veelvoud aan investeringen die achter het afdekken van de onrendabele toppen door de inzet van € 50 miljoen aan rijks- en € 50 miljoen aan gemeentelijke bijdragen wegkomen, (2) biedt – in de vorm van een financiële dekking vooruit – ruimte om over enkele jaren te investeren in de kwetsbare particuliere voorraad, en (3) draagt bij aan een beter investeringsklimaat, waarbij er een toenemende belangstelling ontstaat van marktpartijen om in Rotterdam Zuid te investeren.

Deze belangstelling is inmiddels merkbaar. De afgelopen periode heb ik contact gelegd met enkele marktpartijen, waarbij de inzet was te verkennen onder welke condities zij bereid zijn te investeren op Zuid. Momenteel investeren Ballast Nedam en Heijmans al in het Hart van Zuid, de herontwikkeling van winkelcentrum Zuidplein en Ahoy. Van daaruit ontstaan, zo geven gesproken marktpartijen aan, perspectiefrijke plekken voor de (ver)bouw van woningen in het middeldure en dure segment. Dat geldt evenzeer in aansluiting op de investeringen door corporaties op kansrijke locaties voor het duurdere segment. De Kop van Zuid en Katendrecht strekken hierbij tot voorbeeld, maar ook als het gaat om de aanpak van kwetsbare complexen zien de marktpartijen voor zichzelf een rol. Een aantal marktpartijen, waaronder Syntrus Achmea, Dura Vermeer, Heijmans, ERA Contour en Amvest, heeft aangegeven geïnteresseerd te zijn in Zuid en daadwerkelijk te willen gaan investeren, of doet dit inmiddels al. Bovenden tonen zij belangstelling voor de aankoop van bestaande complexen van corporaties op Zuid. De gesprekken zullen de komende periode op het gemeentehuis worden voortgezet, waarbij de

insteek is hen bij de verdere uitwerking van de plannen te betrekken en de belangstelling verder te concretiseren.

Tenslotte geldt dat de woningcorporaties Havensteder, Vestia, Woonbron en Woonstad zich bij hun aanpak op Zuid inzetten om drie jaar lang via social return, door het creëren van werkervaringsplekken, stages en zo mogelijk vacatures, jaarlijks 250 Rotterdammers met een afstand tot de arbeidsmarkt door te laten stromen naar een betaalde baan. Door hierin voorrang te geven aan kandidaten uit Rotterdam Zuid wordt extra geïnvesteerd in het sociaaleconomisch klimaat op de zuidoever.

Reactie op het rapport over NPRZ van de Rotterdamse Rekenkamer

Op 22 april 2016 heeft de Rotterdamse Rekenkamer het rapport «Zorg om Zuid. Onderzoek Nationaal Programma Rotterdam Zuid» gepresenteerd. Het bestuur NPRZ en het college van BenW van de gemeente Rotterdam hebben een reactie gegeven op de conclusies van de Rotterdamse Rekenkamer voor wat betreft de voortgang die de lokale partijen boeken met het programma op de onderdelen school, werk en wonen. Deze reactie is opgenomen in het onderdeel «bestuurlijke nota» van het rapport.

Zowel in het persbericht als in het rapport wordt gesteld dat het Rijk een zekere afstand tot het programma heeft en dat sommige bijdragen na actieve lobby vanuit het programma en de gemeente geleverd zijn. Hierbij past het om te benadrukken dat de rol van het Rijk een andere is dan die van de betrokken lokale partijen. Laatstgenoemde zijn voor de uitvoering van het programma primair aan zet. De deelname van de rijksoverheid aan het programma is erop gericht om via wet- en regelgeving en het incidenteel beschikbaar stellen van middelen lokale partijen in staat te stellen om de ambities van het programma te realiseren. Dat is de afgelopen jaren bijvoorbeeld gebeurd door middel van (de verlenging en aanscherping van) de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek, de heffingsvermindering in de Verhuurderheffing voor Rotterdam Zuid, de uitzonderingspositie in de Woningwet dat corporaties onder voorwaarden niet-DAEB woningen kunnen bouwen in Rotterdam Zuid, de bijdrage van € 30 miljoen voor sloop- en nieuwbouwprojecten (de zogenaamde Spiesgelden), en op het terrein van onderwijs de bijdrage aan de financiering van de Children's Zone en loopbaan oriëntatie.

Ik herken mij dan ook niet in de conclusie van het rapport wat betreft de invulling van de rijksrol, waarbij de suggestie wordt gewekt dat deze afwachtend is. Omdat er bij het opstellen van het rapport vanuit de Rotterdamse Rekenkamer geen contact is gezocht en overleg is gevoerd met het ministerie, ook niet met de rijksvertegenwoordiger in het bestuur NPRZ, laat ik deze constatering voor rekening van de Rotterdamse Rekenkamer. Daarnaast is dit ook niet het beeld van het college van BenW van Rotterdam, dat specifiek op dit punt in het rapport richting de Rekenkamer heeft gereageerd (in het onderdeel bestuurlijke nota van het rapport).

Resumerend

Als partner van het NPRZ heb ik me de afgelopen periode in overleg met de gemeente, corporaties en het programmabureau NPRZ hard gemaakt om de wonen pijler in het nationaal programma weer vlot te trekken. Dit heeft geleid tot de voorgestelde doorbraak, waarbij er nu een concreter perspectief ontstaat voor de verbetering van Zuid. Het is aan de

gemeente, corporaties, marktpartijen, bewoners en het bureau NPRZ om zorg te dragen voor een goede uitvoeringsorganisatie en uitvoering, zodat er in een gezamenlijke aanpak daadwerkelijk stappen vooruit kunnen worden gezet.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok